



HSB BRF ÄTTEGRENEN 2 ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769607-7317

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range. The signature is stylized and appears to be a single letter, possibly 'G'.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HSB ÄTTEGRENEN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ättegrenen 2 Stockholms kommun. Marken innehas med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	5245
Hysesrätter	6	897
Lokaler	2	--
Parkering och garageplatser	3	--

Föreningens fastighet är byggd 1968. Värdeår är 1968.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Brief, Bostadsrätter i samverkan i Östberga.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 6 %.

Genomfört och planerat underhåll

Omfattande renoveringar har startats under 2017. Renovering och uppfräschning av gårdarna, byte av samtliga fönster, genomgång av ventilationen i varje lägenhet samt isolering på vindar. Underhållet beräknas att avslutas under 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Gårdar	Parkeringsplatser utökas från 3 till 16

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Vindar	Isolering
2017	Gårdar	Uppfräschning, plantering och allmänt underhåll
2017	Ventilation	Genomgång av ventilation i samtliga lägenheter

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 20170530. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Zoller	Ordförande
Joakim Hofdamm	Ledamot
Yelda Hadodo	Ledamot, sekreterare
Anna Rosquist	HSB-ledamot
Britt Kelsey	Ledamot
Patric Söderberg	Vice ordförande
Robin Galmin	Ledamot
Miral Bakstini	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Wikman, Yelda Hadodo och Patric Söderberg

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christian Zoller, Britt Kelsey, Patric Söderberg och Robin Galmin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Helin Issa	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mona Malmström

Valberedning

Valberedningen består av Ewelina Juneja.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-02-17

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 92 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 7 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 004	5 518	6 020	5 461	5 192
Resultat efter finansiella poster	-6 785	-449	-1 225	- 898	-75
Årsavgift*, kr/kvm	725	719	831	831	806
Drift**, kr/kvm	536	497	570	534	475
Beläning, kr/kvm	6 670	6 834	7 011	7 003	7 240
Soliditet, %	50	52	50,1	49,9	47,2

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 004 313
Rörelsekostnader	-	-11 181 706
Finansiella poster	-	-607 256
Årets resultat		-6 784 649
Planerat underhåll	+	6 667 934
Avskrivningar	+	779 159
Årets sparande		662 444
Årets sparande per kvm total yta		104



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgifter	Yttre uh Fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 476 195	6 115 318	305 974	-3 233 262	-448 531
Reservering fond 2016			363 000	-363 000	448 531
Ianspråkstagande fond 2016			-1 996	1 996	
Upplåtelse lägenheter	1 494 798	3 255 202			
Balanseras i ny räkning				-448 531	
Årets resultat					-6 784 649
Belopp vid årets slut	44 970 993	9 370 520	666 978	-4 042 797	-6 784 649

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-4 042 797
Årets resultat	-6 784 649
	<u>-10 827 446</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	6 000 956
I anspråkstagande av underhållsfond	-6 667 934
Balanserat resultat	<u>-10 160 468</u>
	-10 827 446

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 160 468
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 004 313	5 518 334
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 077 641	-3 687 242
Övriga externa kostnader	Not 3	-150 564	-519 263
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 342	-188 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 159	-779 159
Summa rörelsekostnader		-11 181 706	-5 174 309
Rörelseresultat		-6 177 393	344 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 199	11 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-625 455	-804 067
Summa finansiella poster		-607 256	-792 556
Årets resultat		-6 784 649	-448 531

**HSB Bostadsrättsförening Attegrenen 2**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	80 860 051	81 607 191
Inventarier och maskiner	Not 8	0	32 019
		<u>80 860 051</u>	<u>81 639 210</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 860 051</u>	<u>81 639 210</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 731	7 814
Övriga fordringar	Not 9	6 438 104	6 824 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	239 941	395 810
		<u>6 679 776</u>	<u>7 228 412</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	38 415	9 828
Summa omsättningstillgångar		<u>7 718 191</u>	<u>8 238 240</u>
Summa tillgångar		<u>88 578 242</u>	<u>89 877 450</u>

**HSB Bostadsrättsförening Attegrepen 2**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 341 513	49 591 513
Yttre underhållsfond		666 978	305 974
		<u>55 008 491</u>	<u>49 897 487</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 042 797	-3 233 262
Årets resultat		-6 784 649	-448 531
		<u>-10 827 446</u>	<u>-3 681 794</u>
Summa eget kapital		<u>44 181 045</u>	<u>46 215 693</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>42 168 744</u>	<u>42 435 833</u>
		42 168 744	42 435 833
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	228 753	190 417
Leverantörsskulder		301 205	297 077
Skatteskulder		16 156	12 618
Övriga skulder	Not 16	60 325	20 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 622 015</u>	<u>705 722</u>
		2 228 454	1 225 924
Summa skulder		<u>44 397 198</u>	<u>43 661 757</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>88 578 243</u>	<u>89 877 450</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 784 649	-448 531
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	779 159	779 159
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 005 490	330 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	356 952	309 863
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	964 194	-44 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 684 344	595 867
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-228 753	-123 750
Inbetalda insatser	4 750 000	2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 521 247	2 226 250
Årets kassaflöde	-163 097	2 822 117
Likvida medel vid årets början	7 639 616	4 817 499
Likvida medel vid årets slut	7 476 519	7 639 616

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 830 606	3 671 021
Hyror	1 082 195	1 366 900
Övriga intäkter	91 512	534 588
Bruttoomsättning	<u>5 004 313</u>	<u>5 572 509</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-54 175
	5 004 313	5 518 334
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	752 609	514 009
Reparationer	235 164	307 949
El	128 476	126 946
Uppvärmning	865 182	899 519
Vatten	193 531	204 503
Sophämtning	142 773	121 691
Fastighetsförsäkring	83 357	83 357
Kabel-TV och bredband	241 445	60 011
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	114 165	112 883
Förvaltningsarvoden	277 154	277 373
Tomträttsavgäld	347 900	347 900
Övriga driftkostnader	27 951	41 605
Planerat underhåll	6 667 934	589 496
	10 077 641	3 687 242
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	5 385	2 193
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 158	12 079
Administrationskostnader	18 020	438 966
Extern revision	9 375	12 125
Konsultkostnader	65 688	42 200
Medlemsavgifter	15 938	11 700
	150 564	519 263
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	131 200	134 000
Revisionsarvode	3 500	3 500
Sociala avgifter	39 642	41 395
Övriga personalkostnader	0	9 750
	174 342	188 645
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 567	2 253
Ränteintäkter skattekonto	-109	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 099	6 197
Övriga ränteintäkter	642	3 055
	18 199	11 512
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	620 570	804 169
Övriga räntekostnader	4 885	-102
	625 455	804 067

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 920 335	84 920 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 920 335	84 920 335
Ingående avskrivningar	-3 313 144	-2 566 004
Årets avskrivningar	-747 140	-747 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 060 284	-3 313 144
Utgående redovisat värde	80 860 051	81 607 191
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 163 000	2 163 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	120 000
Summa taxeringsvärde	68 083 000	68 083 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	192 490	192 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 490	192 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-160 471	-128 452
Årets avskrivningar	-32 019	-32 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 490	-160 471
Bokfört värde	0	32 019
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Del av insats	0	195 000
Skattekonto	0	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 438 104	6 629 788
	6 438 104	6 824 788
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	239 677	395 520
Upplupna intäkter	264	290
	239 941	395 810
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Ättgrenen 2**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken		38 415	0		
Nordea		0	9 828		
		38 415	9 828		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	resultat		
Belopp vid årets ingång	43 476 195	6 115 318	-3 233 262	-448 531	
Resultatdisposition			-809 535	448 531	
Upplåtelse lägenheter	1 494 798	3 255 202	0	0	
Årets resultat				-6 784 649	
Belopp vid årets slut	44 970 993	9 370 520	-4 042 797	-6 784 649	
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	147732	1,21%	2019-03-01	5 895 000	60 000
Stadshypotek	147790	1,21%	2019-03-30	6 386 250	65 000
Stadshypotek	213072	1,12%	2019-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	218255	1,20%	2020-03-30	6 451 247	65 004
Stadshypotek	230608	1,20%	2020-06-01	3 165 000	50 000
Stadshypotek	64017	1,80%	2020-03-01	12 500 000	0
Stadshypotek	64021	1,50%	2018-03-01	4 000 000	4 000 000
				42 397 497	4 240 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 157 493
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 197 477
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					46 000 000
					46 000 000
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				228 753	190 417
				228 753	190 417
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				17 000	17 000
Källskatt				43 325	3 090
				60 325	20 090
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				353 464	402 386
Övriga upplupna kostnader				1 268 551	303 336
				1 622 015	705 722

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2


Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-04-12


Anna Carpline Rosquist


Britt Kelsey

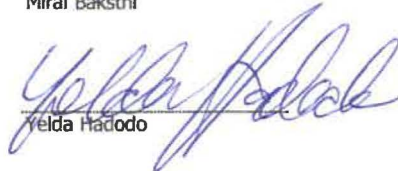

Christian Zoller


Joakim Hofdam


Miral Bakstni


Patric Kenneth Söderberg


Robin Galmin


Yelda Hadodo

Vår revisionsberättelse har 2018-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning




Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2, org.nr. 769607-7317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 14 2018

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Helin Issa
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor